15/01/114 17:51

CASSAZIONE CIVILE 2008: CONDOMINIO

CASSAZIONE CIVILE 2008: CONDOMINIO

GENNAIO

La speciale normativa urbanistica, dettata dall´art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, introdotto dall´art. 18 della legge n. 765 del 1967, si limita a prescrivere, per i fabbricati di nuova costruzione, la destinazione obbligatoria di appositi spazi, a parcheggi, in misura proporzionale alla cubatura totale dell´edificio determinando, mediante tale vincolo di carattere pubblicistico, un diritto reale d´uso sugli spazi predetti a favore di tutti i condomini dell´edificio, senza imporre all´originario costruttore alcun obbligo di cessione in proprietà degli spazi in questione. Pertanto, ove manchi un´espressa riserva di proprietà o sia stato omesso qualsiasi riferimento, al riguardo, nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari, le aree in questione, globalmente considerate, devono essere ritenute parti comuni dell´edificio condominiale, ai sensi dell´art. 1117 cod. civ. (Nel caso di specie, la Corte ha cassato con rinvio la sentenza del giudice di secondo grado che aveva condannato il condominio al rilascio di un posto macchina in favore di un condomino rilevando che il giudice di merito aveva omesso di accertare sia l´applicabilità del vincolo pubblicistico di destinazione su tutta o solo su una parte delle aree destinate a parcheggio sia, soprattutto, il regime proprietario di tali aree al fine di verificare se vi era stata una riserva di proprietà da parte del costruttore o, in mancanza se lo spazio era divenuto condominiale).

Cass. Civ., Sez. II, 16/1/2008, n. 730

La rappresentanza attribuita all´amministratore del condominio dall´art. 1131, secondo comma, cod. civ., rispetto a qualunque azione concernente le parti comuni dell´edificio, non si estende all´azione di scioglimento del condominio prevista dagli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ; questa, avendo ad oggetto la modificazione di un diritto reale, si svolge in un giudizio al quale debbono partecipare tutti i soggetti che per le rispettive quote ne sono titolari, ossia i condomini del precedente condominio complesso.

Cass. Civ., Sez. II, 23/1/2008, n. 1460

A norma degli artt. 87 e 87 A del Regolamento generale edilizio del Comune di Roma, è consentita l´autorizzazione alla costruzione di strade private non previste nel Piano particolareggiato di esecuzione, a condizione che i richiedenti si impegnino - tra l´altro - allo

sbarramento della strada privata, all´imbocco con quella pubblica, mediante muri, cancellate o termini lapidei collegati o meno a catene (nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva respinto il ricorso - per denunzia di nuova opera o per reintegra o manutenzione del possesso - proposto contro un gruppo di condominii che avevano apposto una sbarra metallica telecomandata che impediva l´accesso da una strada privata a quella pubblica).

Cass. Civ., Sez. II, 28/1/2008, n. 1793

Ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell´originario costruttore né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente che i singoli edifici , abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell´ambito di applicazione dell´art. 1117 cod. civ., (quali, ad esempio, il viale d´ingresso, l´impianto centrale per il riscaldamento, i locali per la portineria, l´alloggio del portiere), in quanto collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli stabili, spettando, di conseguenza, a ciascuno dei condomini dei singoli fabbricati la titolarità "pro quota" su tali parti comuni e l´obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione.

Cass. Civ., Sez. II, 31/1/2008, n. 2305

FEBBRAIO

L´assemblea ai sensi dell´art. 1135 cod. civ., nell´esercizio dei poteri di gestione del condominio, ha il potere di ratificare la spesa effettuata dall´amministratore in ordine a lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni, ancorché non indifferibili ed urgenti.

Cass. Civ., Sez. II, 7/2/2008, n. 2864

Il giudizio relativo all´impatto della sopraelevazione sull´aspetto architettonico dell´edificio va condotto, ai sensi dell´art. 1127, comma terzo, cod. civ., esclusivamente in base alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell´immobile condominiale, inteso come struttura dotata di un aspetto autonomo, al fine di verificare se la nuova opera si armonizzi con dette caratteristiche ovvero se ne discosti in maniera apprezzabile.

Cass. Civ., Sez. II, 7/2/2008 n. 2865

La sopraelevazione di cui all´art. 1127 cod. civ. si configura nei casi in cui il proprietario dell´ultimo piano dell´edificio condominiale esegua nuovi piani o nuove fabbriche ovvero trasformi locali preesistenti aumentandone le superfici e le volumetrie, ma non anche quando egli intervenga con opere di trasformazione del tetto che, per le loro caratteristiche strutturali (nella specie, ampliamento della superficie dell´appartamento con spostamento di una parete, nonché realizzazione di un balcone, di due ripostigli e di un abbaino), siano idonee a sottrarre il bene comune alla sua destinazione in favore degli altri condomini ed attrarlo nell´uso esclusivo del singolo condomino.

Cass. Civ., Sez. II, 7/2/2008, n. 2865

Ai fini della corretta ripartizione delle spese tra i condomini di un edificio, riguardanti la costruzione di pilastri di acciaio, necessari per sostenere il prolungamento di un solaio comune solo ai condomini di un piano, non è rilevante la titolarità del diritto di proprietà ma la funzione della parte dell´edificio bisognosa degli interventi di ristrutturazione, con conseguente applicazione del criterio generale stabilito al primo comma dell´art. 1123 cod.civ., secondo il quale tutti i condomini sono tenuti al pagamento pro-quota, quando i pilastri siano elementi strutturali portanti l´intero stabile.

Cass. Civ., Sez. II, 13/2/2008, n. 3470

L´esistenza di un condominio "di fatto", tra assegnatari di case di abitazione, realizzate dall´I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari), non determina nei singoli partecipanti l´obbligo del versamento dei contributi condominiali ai sensi dell´art. 1123 cod. civ. in quanto, la gestione autonoma delle parti comuni dell´edificio è legittimamente esercitata, ai sensi dell´art. 24 del d.P.R. n. 1035 del 1972, solo se preventivamente autorizzata dall´Ente a seguito di apposita richiesta formulata dal sessanta per cento degli assegnatari.

Cass. Civ., Sez. II, 15/2/2008, n. 2760

L´intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni, costituente il suolo dell´edificio e la superficie del piano terra, se non risulta diversamente dai titoli di acquisto delle singole proprietà, appartiene, come parte comune, a tutti i condomini, in quanto destinata all´aerazione e alla coibentazione del fabbricato.

Cass. Civ., Sez. II, 15/2/2008, n. 3854

Le cause relative alla misura ed alle modalità d´uso dei servizi del condominio, di competenza del giudice di pace, sono sia quelle che riguardano le riduzioni o limitazioni quantitative del diritto di godimento dei singoli condomini sulle cose comuni sia quelle che concernono i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà comprese nel diritto di comunione, in proporzione delle rispettive quote, mentre sono assoggettate alle ordinarie regole della competenza per valore quelle aventi ad oggetto la contestazione della titolarità del diritto di comproprietà sulle cose comuni. (In applicazione del principio, in sede di regolamento, la Corte ha riconosciuto la competenza del giudice di pace nell´azione proposta da un condomino al fine di contestare la legittimità dell´individuazione assembleare del posto auto ad esso assegnato senza tenere conto dell´eccessiva difficoltà di accesso ed uscita dallo stesso).

Cass. Civ., Sez. II, Ord. 18/2/2008, n. 3937

MARZO

La delibera condominiale con la quale si decide di adibire il cortile comune - di ampiezza insufficiente a garantire il parcheggio delle autovetture condominiali - a parcheggio dei motoveicoli, con individuazione degli spazi, delimitazione ed assegnazione degli stessi ai singoli condomini, non dà luogo ad una innovazione vietata dall´art. 1120 cod. civ., non comportando tale assegnazione una trasformazione della originaria destinazione del bene comune, o

l´inservibilità di talune parti dell´edificio all´uso o al godimento anche di un singolo condomino.

Cass. Civ., Sez. II, 5/3/2008, n. 5997

Per decidere se ricorra la possibilità di conversione del contratto nullo, ai sensi dell´articolo 1424 cod. civ., deve procedersi ad una duplice indagine, l´una rivolta ad accertare la obiettiva sussistenza di un rapporto di continenza tra il negozio nullo e quello che dovrebbe sostituirlo e l´altra implicante un apprezzamento di fatto sull´intento negoziale dei contraenti, riservato al giudice di merito, diretta a stabilire se la volontà che indusse le parti a stipulare il contratto nullo possa ritenersi orientata anche verso gli effetti del contratto diverso. (Nella fattispecie, riguardante la cessione in uso perpetuo di posti auto all´interno di un condominio, convenuta tra due società di capitali, la S.C. ha ritenuto difettare di motivazione la sentenza di appello, per avere affermato che la durata del diritto d´uso andava ricondotta a quella massima di trent´anni dell´usufrutto a favore di persona giuridica, senza porsi il problema se le parti avessero o meno voluto tale diverso contratto)

Cass. Civ., Sez. II , 5/3/2008 , n. 6004

In tema di condominio di edifici, la costruzione da parte di uno dei condomini di una tettoia a copertura di alcuni posti auto siti all´interno della sua proprietà esclusiva non integra violazione delle norme che regolamentano l´uso della cosa comune (art. 1102 cod. civ.) neppure se essa sia ancorata al muro perimetrale comune, se la costruzione della tettoia (come nella specie) non contrasti con la destinazione del muro e non impedisca agli altri condomini di farne uso secondo la sua destinazione.

Cass. Civ., Sez. II, 17/3/2008, n. 7143

APRILE

In tema di condominio degli edifici, non é previsto alcun obbligo di forma per l´avviso di convocazione dell´assemblea, sicché la comunicazione può essere fatta anche oralmente, in base al principio della libertà delle forme, salvo che il regolamento non prescriva particolari modalità di notifica del detto avviso; deve, quindi, ritenersi legittima la prassi, precedentemente non contestata, in base alla quale l´avviso di convocazione dell´assemblea condominiale, destinato ad un condomino non abitante nell´edificio condominiale, venga consegnato ad altro condomino, congiunto del primo. (Nella specie, la S.C., in applicazione del riportato principio, ha ritenuto regolare l´avvenuta consegna dell´avviso di convocazione al detto congiunto, essendo l´atto, così recapitato, pervenuto nella sfera di normale e abituale conoscibilità del destinatario e, pertanto, oggettivamente da quest´ultimo conoscibile con l´uso della normale diligenza, sua e del consegnatario designato, conformemente alla clausola generale di buona fede).

Cass. Civ., Sez. II, 1/4/2008, n. 8449

In tema di condominio, il decoro architettonico, quando possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia, è un bene comune, ai sensi dell´articolo 1117 cod. civ., il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare. (Nella specie si è ritenuto lesivo il comportamento del condomino proprietario delle unità abitative al piano terra e primo che, per realizzare un vano di circa mq. 25 da adibire a servizi igienici e cucina, aveva inglobato uno degli archi laterali asimmetrici del piano terra del fabbricato, interrompendo l´armonia del prospetto architettonico costituito dall´arco centrale di ingresso all´androne e da ciascuno dei due archi sugli altri lati).

Cass. Civ., Sez. II, 4/4/2008, n. 8830

In riferimento alle obbligazioni assunte dall´amministratore, o comunque, nell´interesse del condominio, nei confronti di terzi - in difetto di un´espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un´obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro, e perciò divisibile, vincolando l´amministratore i singoli condomini nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio - la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell´interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 cod. civ. per le obbligazioni ereditarie.

Cass. Civ., Sezioni Unite, 8/4/2008, n. 9148

In tema di condominio negli edifici, qualora nel regolamento condominiale sia inserita, secondo quanto previsto eccezionalmente dall´art. 70 disp. Att. cod. civ., la previsione di una "sanzione pecuniaria", avente natura di pena privata, a carico del condomino che contravvenga alle disposizioni del regolamento stesso, l´ammontare di tale sanzione non può essere superiore, a pena di nullità, alla misura massima consentita dallo stesso art. 70 e pari ad euro 0,05.

Cass. Civ., Sez. II, 21/4/2008, n. 10329

MAGGIO

L´androne o cortile condominiale, comunemente utilizzato per l´accesso veicolare alle singole proprietà private, è funzionalmente destinato anche alla sosta temporanea con veicoli, trattandosi di uso accessorio al passaggio.

Cass. Civ., Sez. II, 7/5/2008, n. 11204

GIUGNO

Il condominio esiste per la sola presenza di un edificio in cui vi sia una separazione della proprietà per piani orizzontali, indipendentemente dall´approvazione di un regolamento e dalla validità del medesimo.

Cass. Civ., Sez. II, 4/6/2008, n. 14813

Qualora il proprietario dell´ultimo piano di un edificio condominiale provveda a modificare una parte del tetto condominiale trasformandola in terrazza a proprio uso esclusivo, tale modifica è da ritenere illecita non potendo essere invocato l´art. 1102 cod. civ. poiché non si è in presenza di una modifica finalizzata al migliore godimento della cosa comune, bensì all´appropriazione di una parte di questa che viene definitivamente sottratta ad ogni possibilità di futuro godimento da parte degli altri; né assume rilievo il fatto che la parte di tetto sostituita continui a svolgere una funzione di copertura dell´immobile.

Cass. Civ., Sez. II, 5/6/2008 , n. 14950

Ove un condomino impugni una delibera assembleare con la quale gli siano state addebitate spese in misura asseritamente eccedente rispetto alla propria quota millesimale, tale giudizio non esige la pregiudiziale revisione della relativa tabella - che deve avvenire con deliberazione unanime dei condomini o con provvedimento dell´autorità giudiziaria - né, di conseguenza, la necessaria estensione del contraddittorio a tutti i condomini, essendo legittimato passivo il solo amministratore.

Cass. Civ., Sez. II, 5/6/2008, n. 14951

In tema di uso della cosa comune secondo i criteri stabiliti nel primo comma dell´art. 1102 cod. civ., lo sfruttamento esclusivo del bene da parte del singolo che ne impedisca la simultanea fruizione degli altri non è riconducibile alla facoltà di ciascun condomino di trarre dal bene comune la più intesa utilizzazione, ma ne integra un uso illegittimo in quanto il principio di solidarietà cui devono essere informati i rapporti condominiali richiede un costante equilibrio tra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione. (Nella fattispecie la Corte ha escluso la legittimità dell´installazione e utilizzazione esclusiva, da parte di un condomino titolare di un esercizio commerciale, di fioriere, tavolini, sedie e di una struttura tubolare con annesso tendone).

Cass. Civ., Sez. II, 24/6/2008, n. 17208

AGOSTO

In tema di ripartizione degli oneri condominiali tra nudo proprietario ed usufruttuario, in applicazione degli artt. 1004 e 1005 cod. civ., il nudo proprietario non è tenuto, neanche in via sussidiaria o solidale al pagamento delle spese condominiali, né può essere stabilita dall´assemblea una diversa modalità di imputazione degli oneri stessi in deroga alla legge.

Cass. Civ., Sez. II, 28/8/2008, n. 21774

Ai sensi degli artt. 1130, primo comma, n. 4), e 1131 cod. civ., l´amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad agire in giudizio, nei confronti dei singoli condomini e dei terzi, per compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni di un edificio, ivi compresa la richiesta delle necessarie misure cautelari (nella specie, la S.C. ha respinto il ricorso contro la sentenza di merito che aveva ritenuto valida la procura alle liti conferita dall´amministratore di condominio ad un avvocato, senza previa autorizzazione dell´assemblea, affinché proponesse un ricorso ai sensi dell´art. 700 cod. proc. civ. per impedire ai condomini l´uso della rampa garage e dell´autorimessa, dopo che i vigili del fuoco ne avevano accertato l´inidoneità all´uso per motivi di sicurezza).

Cass. Civ., Sez. II, 1/10/2008, n. 24391

La selezione delle massime, i cui testi sono stati reperiti negli Archivi del Centro elaborazione dati della Corte di Cassazione, è stata effettuata dall´Ufficio studi della CONFEDILIZIA

Questo notizia è stata creata con T-NMS
Telpress News Managment System